

報道関係各位



LIFULL HOME'S が買取再販トレンドを調査

物件価格の高騰が止まらない首都圏！買取再販の掲載割合は 4 割超え、〃第三極＝買取再販物件〃へのニーズが顕在化

東京 23 区の買取再販物件は新築マンションより 3,700 万円安い

事業を通して社会課題解決に取り組む株式会社 LIFULL（ライフル）（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：伊東祐司、東証プライム：2120、以下 LIFULL）が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S（ライフルホームズ）」は、中古マンションにおける築 31 年以上の買取再販物件（中古物件をリノベーションやリフォームして販売すること）の 2019 年 1 月～2025 年 4 月の掲載推移を調査し、トレンドを分析しました。

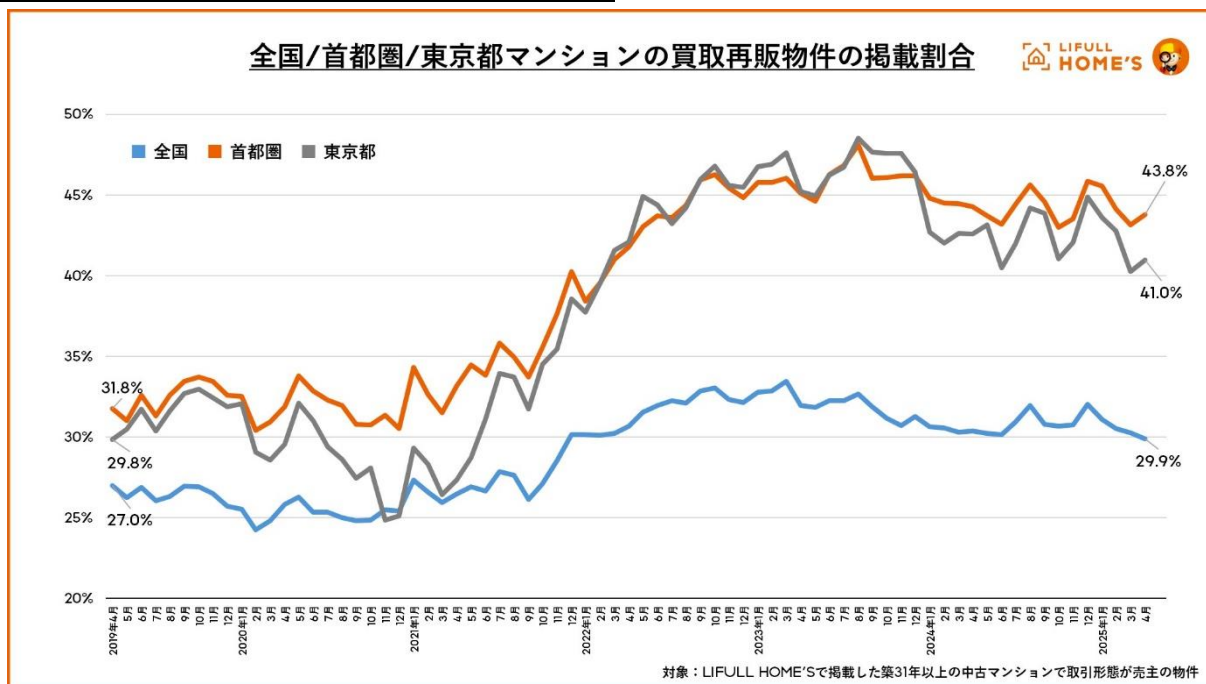


中古マンション価格が高騰するなか「買取再販」という選択肢も。首都圏で広がる新たな住まい探しとは？

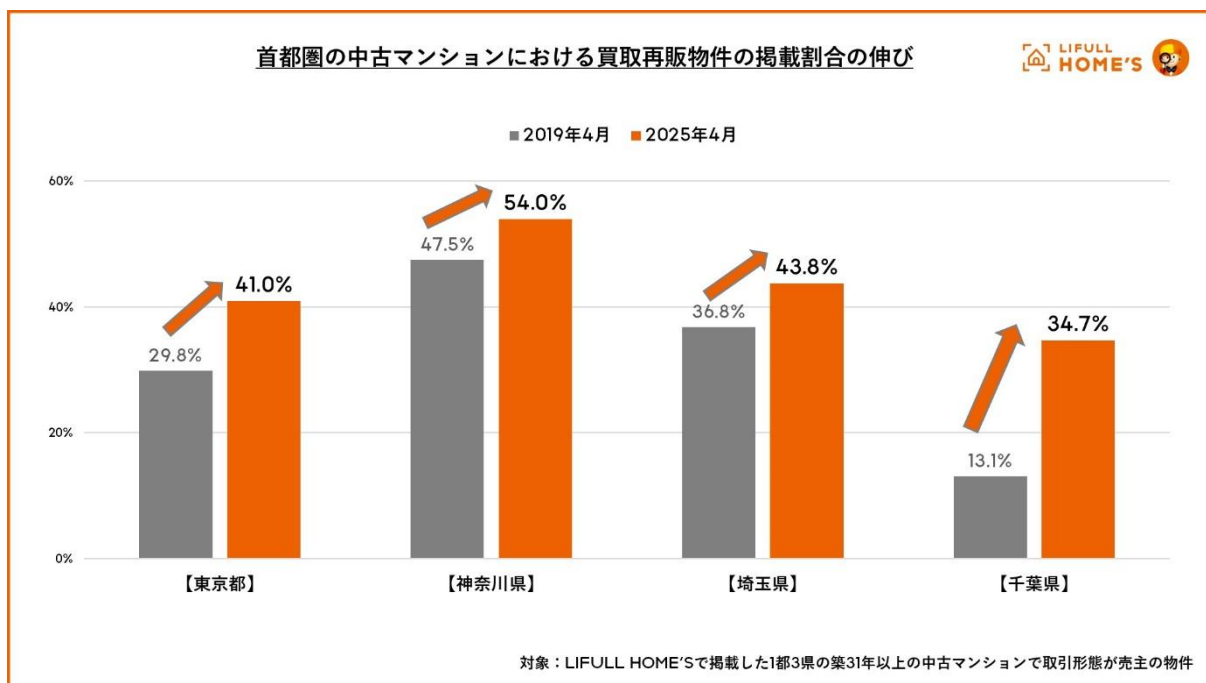
近年、首都圏のマンション価格は新築・中古を問わず上昇を続け、住まいの購入を検討する多くの方にとって、不動産価格の壁がますます大きく立ちはだかっています。こうしたなか、いま改めて「買取再販物件」という選択肢が目立っています。買取再販物件とは、様々なノウハウを持つ不動産会社が既存住宅を買い取り、効率的・効果的にリフォーム・リノベーションを施した上で販売する物件のことで、価格は新築よりも抑えながら内装や設備は新しくなり、一定の品質が担保されている点が特徴です。

築 31 年以上の買取再販物件の最新市場動向について、首都圏における中古マンションの掲載価格や供給戸数の推移に注目しながら明らかにしています。マンション購入を検討されている方にとって、有益な一助となる情報をお届けします。

【掲載数の割合】首都圏／東京都の築 31 年以上の中古マンションにおける買取再販物件の掲載割合は 4 割超え、全国との差が 10 ポイント以上に

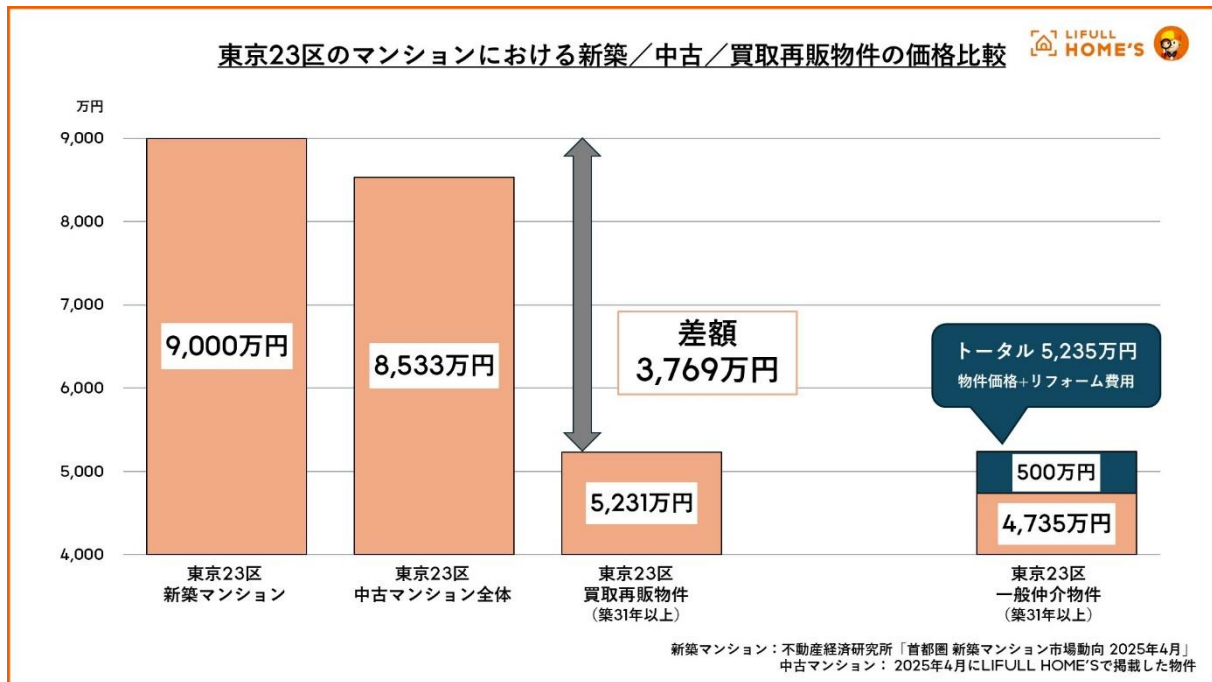


全国および首都圏、東京都の築 31 年以上の中古マンションにおける取引形態が「売主」の買取再販物件の掲載割合は、2019 年 1 月は全国 25.0%、首都圏 28.1%、東京都 26.1%でしたが、2025 年 4 月には首都圏が 43.8%、東京都 40.0%とコロナ禍を経て大きく上昇しています。一方で、全国は 29.9%と小幅な上昇に留まり、6 年間で首都圏や東京都と 10 ポイント以上の差が開く状況となっています。首都圏や東京都での築 31 年以上の中古マンションにおいてはすでにリフォームやリノベーションされた物件が供給されていることが分かりました。



上記の掲載割合において東京都よりも首都圏が上回っているため 1 都 3 県の築 31 年以上の中古マンションについても調べたところ、掲載割合は東京都よりも神奈川県や埼玉県が高いことが分かりました。このなかで 2025 年 4 月に最も割合が高い神奈川県は 54.0%で、築 31 年以上の掲載物件の半数以上は買取再販物件です。また、千葉県は 2019 年 4 月の掲載割合が 13.1%でしたが、2025 年 4 月には 34.7%と 20 ポイント以上上昇しています。東京都だけでなく、首都圏ではマンション価格の高騰の伴い、築年数が経った物件をバリューアップし、再流通する動きが見られます。

【掲載価格】東京 23 区の新築マンションと買取再販物件の掲載価格の差は 3700 万円以上



東京 23 区において、築 31 年以上の中古マンションにおける買取再販物件の平均価格は 5,231 万円で、新築マンションの平均価格 9,000 万円（※1）と比べると約 3,700 万円と大きな差があります。また、東京 23 区の中古マンション全体の平均価格 8533 万円と比べても買取再販物件の平均価格がリーズナブルです。買取再販物件はすでにリフォーム済のため、内装や設備は新築のように綺麗な状態です。時間をかけずに入居ができ、費用の仕組みもシンプルです。また、不動産会社から直接購入する場合は仲介手数料がかからない点は費用を抑えたい方にとってメリットがあります。ただメリットだけでなく安心して購入するためには検討中の物件の状態を確認できるホームインスペクション（住宅診断）を受けることも大切です。また、買取再販物件と同じ築 31 年以上の中古マンションで取引形態が「一般」である一般仲介物件は、平均掲載価格が 4,735 万円と、買取再販物件よりも安い点は優位ですが、築年数が経っているため購入後にリフォームする場合は物件価格に 300～1,000 万円程度（※2）が加算する必要があります。さらにリフォームの内容によって、工事が半年近くかかることもあり、購入と入居のタイミングにズレがある点は注意が必要です。

物件の価格差や購入後の負担、入居までのスケジュールを総合的に考えると、買取再販物件は「価格を抑えながら、すぐに快適な住まいに移り住みたい」と考える方にとって、現実的でバランスの取れた選択肢の一つとなりそうです。

※1 不動産経済研究所「首都圏 新築マンション市場動向 2025 年 4 月」

※2 国土交通省「[リフォームの内容と価格について](#)」

LIFULL HOME'S 総研 副所長／チーフアナリスト中山登志朗（なかやま としあき）コメント

物件価格が高騰しているエリアほど「第三極＝買取再販物件」へのニーズが顕在化

約 20 年前、中古流通市場における買取再販物件と一般仲介物件のシェアは凡そ 1:9 で、圧倒的に一般仲介物件が多くを占めていましたが、新築物件とも中古物件とも異なる「第三極」としての買取再販物件は、認知が進むに連れて徐々にシェアを拡大してきました。

買取再販事業が拡大し始めたのは新築物件の供給が急減した 2008 年のリーマン・ショック以降です。当初は、中古物件の買取資金とリフォーム＆リノベーション＝バリューアップコストが必要なことから、安価に買い取って水回りや内装を交換するだけの簡易なリフォームで再販売するだけのニッチなビジネスと目されていました。

しかし、単にリフォームするだけではなく、徐々に間取りの大幅な変更や特徴的な仕様、最新設備の導入や断熱＆省エネ性能の向上など、機能性および居住快適性、デザイン性を大幅に高めてから再販売するよう急速に進化・深化したことで、新築住宅の設備・仕様と遜色ないのに新築より安い「きれいな中古住宅」であることが評価され、専門



社や専門部署が次々誕生するに至り、買取再販事業は住宅産業として確立したといえます。

また、マンション1棟を丸ごとリノベーションし、共用部の機能性・安全性なども向上させて再販売するビジネスは、老朽化する既存マンションが今後急増していく社会において、建物を取り壊すことなく（脱炭素社会の実現にも貢献）次世代に価値をつなぐ手法として大いに期待されています。

足元の不動産市況は、資材価格および人件費の高騰、地価の安定的な上昇によって、都市圏を中心に新築住宅の価格が大きく上振れる状況にありますから、中古住宅の買取再販事業は、この20年あまりで市街地の中心部や近郊でも機能性に優れた住宅を比較的安価に購入できる販売手法として、新たな市場を確立し売上規模も拡大し続けており、今後も新築住宅の価格が上昇&高止まりする状況が続く公算が極めて高い状況下では、買取再販物件のシェアはさらに拡大するものと考えられます。

ただし、2025年4月からの“省エネ性能適合義務化”開始により、買取再販物件についても屋根や外壁・窓などをリノベーションする場合は義務化の対象となるため、バリューアップのためのコストが増加し、販売価格が上昇することには留意する必要があります。

調査概要

対象物件：LIFULL HOME'S で掲載されていた中古マンション

買取再販物件：築31年以上で取引形態「売主」

掲載期間：2019年1月～2025年4月

LIFULL HOME'S について（URL：<https://www.homes.co.jp/>）

LIFULL HOME'S は、「叶えたい！が見えてくる。」をコンセプトに掲げる不動産・住宅情報サービスです。賃貸、一戸建て・マンションの購入、注文住宅から住まいの売却まで。物件や住まい探しに役立つ情報を、一人ひとりに寄り添い最適な形で提供することで、本当に叶えたい希望に気づき、新たな暮らしの可能性を広げるお手伝いをします。



日本最大級の不動産・住宅情報サービス「[LIFULL HOME'S（ライフフル ホームズ）](#)」

賃貸のお部屋探し・賃貸住宅情報なら「[LIFULL HOME'S](#)」

マンションの購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

一戸建て[一軒家]の購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

注文住宅の施工会社・住宅カタログを探すなら「[LIFULL HOME'S 注文住宅](#)」

不動産売却にはまず査定の依頼から「[LIFULL HOME'S 不動産査定](#)」

マンション売却の一括査定なら「[LIFULL HOME'S マンション売却](#)」

不動産投資・収益物件を検索するなら「[LIFULL HOME'S 不動産投資](#)」

理想の住まい選び・家づくりをアドバイザーに無料相談「[LIFULL HOME'S 住まいの窓口](#)」

株式会社 LIFULL について（東証プライム：2120、URL：<https://lifull.com/>）

LIFULL は「あらゆる LIFE を、FULL に。」をコーポレートメッセージに掲げ、個人が抱える課題から、その先にある世の中の課題まで、安心と喜びをさまたげる社会課題を、事業を通して解決していくことを目指すソーシャルエンプライズです。不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」、空き家の再生を軸とした「LIFULL 地方創生」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」など、この世界の一人ひとりの暮らし・人生が安心と喜びで満たされる社会の実現を目指し、さまざまな領域に事業拡大しています。